

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DALAM MEMBUKA
CABANG PADA RUMAH MAKAN BU MENUK
YOGYAKARTA**

Skripsi

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana (S1)

Pada Program Studi Akuntansi

Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atmajaya Yogyakarta



Disusun oleh:

Verena Amiata Lestika

NPM: 160422828

FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA

**UNIVERSITAS ATMAJAYA YOGYAKARTA, SEPTEMBER
2020**

Skripsi
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DALAM MEMBUKA
CABANG PADA RUMAH MAKAN BU MENUK
YOGYAKARTA



Disusun oleh:
Verena Amiata Lestika
NPM: 160422828

Telah dibaca dan disetujui oleh:

Pembimbing

15 September 2020

Endang Raino W., SE., M.Si.



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
Fakultas Bisnis dan Ekonomika

SURAT KETERANGAN

No. 804/J/I

Berdasarkan dari Ujian Pendadaran yang diselenggarakan pada hari Jumat, 9 Oktober 2020 dengan susunan penguji sebagai berikut:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Dr. Anastasia Susty A, M.Si., Akt., CA. | Ketua Penguji |
| 2. Endang Raino, SE., M.Si. | Anggota |
| 3. Drs. D. Agus Budi R, M.Si., Akt., CA. | Anggota |

Tim Penguji Pendadaran Program Studi Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta telah memutuskan bahwa:

Nama : Verena Amiata Lestika
NPM : 160422828

Dinyatakan

Lulus Dengan Revisi

Pada saat ini skripsi Verena Amiata Lestika telah selesai direvisi dan revisian tersebut telah diperiksa dan disetujui oleh semua anggota panitia penguji. Surat Keterangan ini dibuat agar dapat digunakan untuk keperluan Yudisium kelulusan Sarjana Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika UAJY.

Dekan,

Drs. Budi Suprpto, MBA., Ph.D

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sesungguhnya menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DALAM MEMBUKA

CABANG PADA RUMAH MAKAN BU MENEK YOGYAKARTA

Benar-benar hasil karya saya sendiri. Pernyataan, ide, maupun kutipan baik secara langsung maupun tak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis di skripsi ini dalam catatan perut dan daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa saya melakukan plagiarisme sebagian atau seluruhnya dari skripsi ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan pada Universitas Atmajaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 15 September 2020

Yang menyatakan



Verena Amiata Lestika

KATA PENGANTAR

Ucapan syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas segala rahmat-Nya penulis dapat melaksanakan penelitian mulai dari awal hingga terselesaikannya penulisan laporan Tugas Akhir ini dan memenuhi syarat untuk menerima gelar sarjana.

Segala proses yang terjadi didalamnya tidak lepas dari bantuan pihak- pihak yang ada disekitar penulis. Oleh karena itu, penulis hendak mengucapkan terima kasih kepada:

1. Tuhan yang Maha Esa, berkat rahmat dan perlindungannya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan tepat waktu.
2. Ibu Endang Raino W., SE., M.Si., selaku dosen pembimbing yang selalu mendukung dan membantu penulis dengan sabar dalam proses menyelesaikan tugas akhir ini. Penulis mengucapkan terima kasih atas semua yang telah ibu berikan untuk pengembangan tugas akhir ini.
3. Untuk kedua orang tua saya yang selalu memberikan semangat serta motivasi penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Terima kasih atas waktu,dukungan dan doa yang telah diberikan sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir dengan baik.
4. Untuk saudara perempuan penulis, Gisela Edrica yang selalu membantu penulis dan memberikan semangat agar tugas akhir ini bisa diselesaikan.
5. Untuk Maria Rista dan Sekar yang selalu mendengarkan keluh kesah penulis dari awal sampai akhir.
6. Untuk Mario Dwi Saputra yang selalu memberikan semangat untuk menulis tugas akhir sehingga dapat menyelesaikannya dengan baik.
7. Untuk Nadya yang selalu membantu penulis dari awal sampai akhir.

Penelitian ini tidak lepas dari berbagai keterbatasan dan kekurangan, baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk penelitian yang lebih baik kedepannya. Semoga pihak yang berniat melakukan penelitian yang sama dapat menyempurnakan penelitian ini.

MOTO

Janganlah pernah menyerah ketika anda masih mampu berusaha lagi. Tidak ada kata berakhir sampai anda berhenti mencoba.

Sukses bukanlah kebetulan. Ia terbentuk dari kerja keras, ketekunan, dan yang paling penting cinta akan hal yang sedang atau ingin kamu lakukan.

Hidup ini adalah perjalanan yang panjang di dalam waktu yang sempit, isilah dengan perjuangan yang membanggakan, dan hargai dengan ketulusan cinta



DAFTAR ISI

BAB	JUDUL	HAL
	Halaman Judul.....	i
	Halaman Pengesahan	ii
	Halaman Pengesahan Dekan	iii
	Halaman Pernyataan Keaslian Skripsi.....	iv
	Kata Pengantar	v
	Motto	vi
	Daftar Isi	vi
	Daftar Tabel	ix
	Daftar Gambar	x
	Intisari	xi
1	Pendahuluan	1
	1.1.Latar Belakang	1
	1.2.Rumusan Masalah	3
	1.3.Tujuan Penelitian	4
	1.4.Manfaat Penelitian	4
	1.5.Metode Penelitian.....	4
	1.5.1. Objek Penelitian	4
	1.5.2. Jenis Penelitian	4
	1.5.3. Teknik Pengumpulan Data	5
	1.5.4. Analisa Data	5
2	Pengambilan Keputusan Investasi	7
	2.1. Pengertian Investasi	7
	2.2. Tujuan Investasi	7
	2.3. Penggolongan Penanaman Modal	8
	2.4. Proses Pengambilan Keputusan Penanaman Modal.....	9
	2.5. Jenis Metode Penilaian Kelayakan Investasi.....	12
	2.6. <i>Weighted Average Cost of Capital</i>	14

2.7.	Tahapan Dalam Menentukan <i>Discount Factor</i>	15
2.8.	Kelayakan Studi Bisnis	15
2.8.1.	Pengertian Kelayakan Studi Bisnis	15
2.8.2.	Tujuan Studi Kelayakan Bisnis	15
2.8.3.	Aspek Studi Kelayakan Bisnis	17
3	Gambaran Umum Perusahaan	24
3.1.	Gambaran Umum Rumah Makan Bu Menuk	24
3.1.1.	Sejarah Umum	24
3.1.2.	Tujuan Rumah Makan Bu Menuk	25
3.1.3.	Visi dan Misi Rumah Makan Bu Menuk	25
3.1.4.	Struktur Organisasi	25
4	Analisis Data	26
4.1.	Menentukan Nilai Investasi	26
4.2.	Estimasi Aliran Kas Masuk	29
4.2.1.	Estimasi Harga Jual	29
4.2.2.	Estimasi Pendapatan Tahun 2021-2025	30
4.3.	Estimasi Aliran Kas Keluar Tahun 2021-2025	31
4.3.1.	Estimasi Biaya Bahan Baku Tahun 2021-2025	31
4.3.2.	Estimasi Tambahan Biaya Gaji Karyawan	32
4.3.3.	Estimasi Tambahan Biaya Perijinan Usaha	33
4.3.4.	Estimasi Tambahan Biaya Renovasi Konsep	33
4.3.5.	Estimasi Tambahan Biaya Kebersihan	34
4.3.6.	Estimasi Biaya Listrik	35
4.3.7.	Estimasi Biaya Gas	35
4.3.8.	Estimasi Biaya Sabun Cuci Piring	36
4.3.9.	Estimasi Biaya Internet dan pulsa	37
4.3.10.	Estimasi Biaya Operasional Tahun 2021-2020	37
4.4.	Menghitung dan Menilaitunaikan Aliran Kas Masuk bersih	38
4.4.1.	Menentukan Discount Rate	39
4.4.2.	Menilaitunaikan Aliran Kas Masuk Bersih	39
4.5.	Analisis Investasi	41

5	Penutup.....	41
	5.1. Kesimpulan	41
	5.2. Saran.....	41
	Daftar Pustaka	43
	Lampiran	43



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Jumlah Tempat Makan Di Yogyakarta	1
Tabel 1.2. Data Omset Rumah Makan	2
Tabel 4.1 Biaya Bahan Baku untuk Tahun Pertama	27
Tabel 4.2. Biaya Small Toll untuk Tahun Pertama	27
Tabel 4.3. Biaya Peralatan untuk Tahun Pertama	28
Tabel 4.4. Biaya Lain-lain untuk Tahun Pertama	28
Tabel 4.5. Estimasi Pendapatan Tahun 2021-2025	30
Tabel 4.6. Estimasi Biaya Bahan Baku	31
Tabel 4.7. Estimasi Biaya Bahan Baku Tahun 2021-2025	31
Tabel 4.8. Estimasi Biaya Gaji Karyawan Tahun 2021-2025	32
Tabel 4.9. Estimasi Biaya Renovasi Konsep	33
Tabel 4.10. Estimasi Biaya Renovasi Konsep Tahun 2021-2025	34
Tabel 4.11. Estimasi Biaya Kebersihan Lingkungan	34
Tabel 4.12. Estimasi Biaya Listrik Tahun 2021-2025	35
Tabel 4.13. Estimasi Biaya Gas	35
Tabel 4.14. Estimasi Biaya Sabun Cuci Piring	36
Tabel 4.15. Estimasi Biaya Internet dan Pulsa	36
Tabel 4.16. Estimasi Biaya Operasional	37
Tabel 4.17. Estimasi Aliran Kas Masuk	38
Tabel 4.18. Nilai Tunai Aliran Kas Bersih	39

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Struktur Organisasi	25
Gambar 5.1. Ruko	44



INTISARI
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DALAM MEMBUKA
CABANG PADA RUMAH MAKAN BU MENUK
YOGYAKARTA

Disusun oleh:

Verena Amiata Lestika

NPM: 160422828

Pembimbing:

Endang Raino W., SE., M.Si

Abstrak

Investasi merupakan suatu keputusan yang diambil oleh seseorang untuk mengalokasikan sumber daya yang berupa sejumlah dana yang dimiliki saat ini dengan tujuan akan mendapatkan keuntungan atau meningkatkan nilai sumber daya tersebut dikemudian hari. Oleh karena itu Elisabeth Silvi selaku pemilik rumah makan Bu Menuk ingin melakukan suatu proyek investasi yaitu membuka cabang rumah makan yang dimana akan mempertimbangkan banyak hal.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan pembukaan cabang rumah makan Bu Menuk yang akan didirikan oleh Elisabeth Silvi. Metode yang akan digunakan adalah wawancara, observasi, dan dokumentasi. Analisis yang digunakan adalah aspek keuangan. Analisis dalam aspek keuangan meliputi langkah-langkah seperti berikut: menghitung investasi awal, mengestimasi aliran kas masuk, mengestimasi aliran kas keluar, menentukan *discount rate*, menilaitunaikan aliran kas bersih dan menilai keputusan investasi menggunakan metode NPV (*Net Present Value*).

Hasil dari analisis menunjukkan bahwa pembukaan cabang rumah makan Bu Menuk menghasilkan NPV yang positif yaitu sebesar Rp 20.146.030. Dengan demikian pembukaan cabang rumah makan Bu Menuk layak untuk dijalankan.

Kata kunci: InvestasI, NPV (*Net Present Value*).

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Yogyakarta merupakan salah satu kota di Indonesia yang terkenal akan wisata kulinernya selain itu juga di kenal sebagai kota pelajar sehingga banyak terdapat berbagai macam jenis kuliner yang dapat ditemukan di kota Yogyakarta mulai dari masakan khas Indonesia sampai ke masakan luar negri. Hal ini menyebabkan jumlah rumah makan semakin meningkat. Tabel 1.1 menggambarkan data perkembangan jumlah tempat makan di kota Yogyakarta

Tabel 1.1 Jumlah Tempat Makan di Kota Yogyakarta tahun 2016-2019

No	Bidang	Elemen	Tahun				Satuan	Pengentri
			2016	2017	2018	2019		
1	Pariwisata	Jumlah Restoran	600	437	1.163	1.164	Unit	Dinas Pariwisata
2	Pariwisata	Jumlah Rumah Makan	1.162	1.284	846	846	Unit	Dinas Pariwisata
	Total		1.762	1.721	2.009	2.010	Unit	

Sumber: Bappeda.jogjaprovo.go.id

Berdasarkan pada tabel 1.1 jumlah tempat makan di kota Yogyakarta mengalami peningkatan dari tahun ke tahun sehingga dapat dikatakan bahwa usaha kuliner adalah salah satu jenis usaha yang berkembang di kota Yogyakarta.

Selain itu perkembangan usaha dibidang kuliner dapat dilihat dari data pertumbuhan perekonomian di bidang lapangan usaha penyediaan akomodasi

dan makan minum mengalami peningkatan sebesar 8,93% pada tahun 2018. Lalu pada tahun 2019 pertumbuhan lapangan usaha penyediaan akomodasi dan makan minum mengalami peningkatan sebesar 0,86% (Bappenas 2019). Dari data diatas bisa dikatakan bahwa usaha kuliner di Yogyakarta memberikan pengaruh yang cukup besar untuk pertumbuhan perekonomian. Salah satu usaha di bidang kuliner yang berdiri dan mulai berkembang di kota Yogyakarta adalah Rumah makan Bu Menuk.

Rumah makan Bu Menuk merupakan rumah makan yang menyediakan masakan Indonesia seperti ayam bakar, sop daging dan sop buntut. Rumah makan Bu Menuk berada di Jl. Kaliurang No7,8, Ngabean Kulon, Sinduharjo, Daerah Istimewa Yogyakarta. Berbagai macam masakan di rumah makan ini mempunyai rasa yang berbeda dari rumah makan lainnya misalnya: ayam bakar yang dibakar tanpa arang serta bumbu rempah yang sangat meresap, hal ini menjadi nilai tambah untuk rumah makan Bu Menuk. Selain itu kesuksesan rumah makan bu Menuk dapat dilihat omset yang selalu mengalami peningkatan. Berikut tabel 1.2 mengenai omset Rumah Makan Bu Menuk per tahunnya

Tabel 1.2 Data Omset Rumah Makan Bu Menuk

NO	Nama Usaha	Tahun		
		2017	2018	2019
1	Rumah makan Bu Menuk	Rp 341.599.413	Rp 437.245.249	Rp 555.301.466

Sumber: Data Diolah.

Berdasarkan tabel 1.2 menggambarkan omset rumah makan Bu Menuk yang setiap tahunnya mengalami peningkatan maka pemilik rumah makan Bu Menuk memiliki rencana untuk membuka cabang dengan tujuan untuk melakukan ekspansi. Rencana lokasi pembukaan cabang berada di jl. Kapas No 9, Semaki, Kec.Umbulharjo, Yogyakarta. Lokasi ini merupakan lokasi yang tepat karena tempatnya strategis yaitu terletak di sekitar pemukiman warga, Tempat perkuliahan seperti Universitas Ahmad Dahlan Kampus I dan juga dekat dengan perkantoran seperti gedung pemerintahan, hal inilah yang menjadi alasan pemilihan lokasi ini yang diharapkan mendapat kesuksesan yang sama seperti di jl Kaliurang. Dengan rencana ini akan timbul permasalahan yang akan dihadapi oleh rumah makan yaitu apakah rencana pembukaan cabang memberikan kelayakan untuk pengembangan usaha di masa yang akan datang maka diperlukan analisis kelayakan usaha atau studi kelayakan usaha dengan aspek keuangan.

Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DALAM PEMBUKAAN CABANG RUMAH MAKAN BU MENUK YOGYAKARTA”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka rumusan masalah yang diambil oleh penulis adalah sebagai berikut:

- a. Apakah pembukaan cabang rumah makan Bu Menuk layak dari aspek keuangan?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dibuat maka tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui dan menganalisis kelayakan pembukaan cabang baru rumah makan Bu Menuk dari aspek keuangan.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi bisnis yang dilakukan di rumah makan Bu Menuk.
- b. Sebagai bahan pertimbangan bagi rumah makan Bu Menuk dalam pembuatan kebijakan untuk pengembangan usaha selanjutnya.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1. Objek Penelitian

Objek Penelitian ini adalah rumah makan Bu Menuk berada di Jl. Kaliurang No7,8, Ngabean Kulon, Sinduharjo, Daerah Istimewa Yogyakarta.

1.5.2. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian adalah Studi Kasus yang dimana peneliti melakukan analisis kelayakan investasi dalam membuka cabang rumah makan Bu

Menuk. Hasil dari penelitian ini sebagai bahan pertimbangan bagi pemilik untuk mengambil keputusan dalam membuka cabang.

1.5.3. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini dalam mengumpulkan data menggunakan 2 metode yaitu:

a. Wawancara

Dalam metode ini peneliti mengajukan beberapa pertanyaan yang berkaitan dengan analisis kelayakan investasi dalam membuka cabang rumah makan Bu Menuk, wawancara ini dilakukan dengan mengajukan pertanyaan kepada pemilik dari Rumah Makan Bu Menuk yang memiliki wewenang dalam pemberian data dan informasi.

b. Dokumentasi

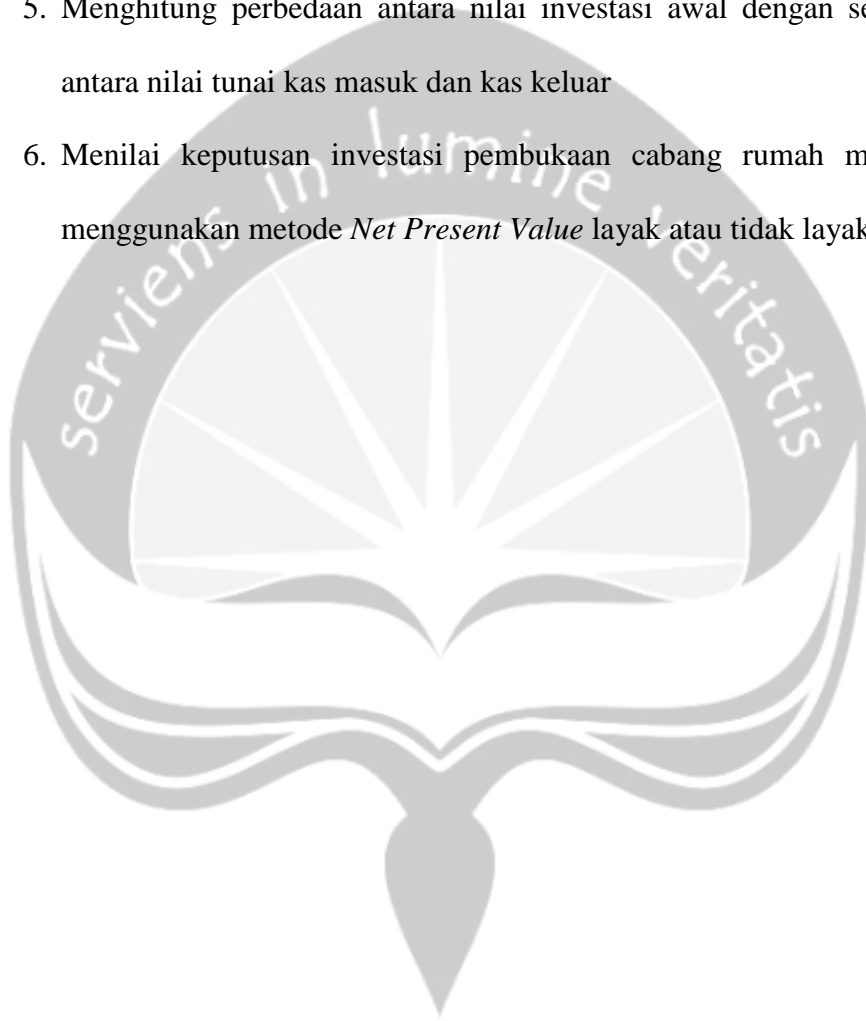
c. Dalam metode ini peneliti mengajukan surat permohonan pengambilan data mengenai data keuangan sebagai pedoman.

1.5.4. Analisis Data

Setelah mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian ini, peneliti akan melakukan analisis data melalui langkah- langkah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi nilai investasi awal dalam membuka cabang rumah makan.
2. Menentukan estimasi kas keluar untuk pembukaan cabang rumah makan.

3. Menentukan estimasi kas masuk yang akan di dapat jika membuka cabang rumah makan.
4. Menentukan *Discount rate* yang digunakan pada saat ini dengan cara melihat pada informasi bank.
5. Menghitung perbedaan antara nilai investasi awal dengan selisih antara nilai tunai kas masuk dan kas keluar
6. Menilai keputusan investasi pembukaan cabang rumah makan menggunakan metode *Net Present Value* layak atau tidak layak.



BAB II

PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI

2.1. Pengertian Investasi

Menurut Kuswadi (2007) Pengertian Investasi adalah suatu keputusan yang diambil oleh seseorang untuk mengalokasikan sumber daya yang berupa sejumlah dana yang dimiliki saat ini dengan tujuan akan mendapatkan keuntungan atau meningkatkan nilai sumber daya tersebut dikemudian hari.

2.2. Tujuan Investasi

Menurut Tandelilin (2010) ada beberapa alasan mengapa seseorang melakukan investasi, diantaranya adalah:

1. Untuk mendapatkan kehidupan yang lebih layak di masa depan. Seseorang memiliki persepsi bagaimana ia dapat meningkatkan taraf hidupnya di masa yang akan datang atau setidaknya berusaha bagaimana seseorang tersebut mempertahankan pendapatan yang sekarang agar tidak berkurang dari nilai sekarang.
2. Mengurangi tekanan inflasi. Dengan melakukan investasi dalam pemilik perusahaan atau obyek lainnya, seseorang dapat menghindarkan dirinya dari sebuah risiko penurunan nilai kekayaan atau hak miliknya akibat adanya pengaruh inflasi.
3. Adanya dorongan untuk menghemat pajak. Beberapa negara di dunia banyak yang melakukan kebijakan yang bersifat mendorong

pertumbuhan investasi di kalangan masyarakat melalui pemberian fasilitas perpajakan pada masyarakat yang melakukan investasi di bidang- bidang tertentu.

2.3. Penggolongan Penanaman Modal

Penanaman modal dapat digolongkan berdasarkan atas jenis atau sifat penanaman modal (Mulyadi, 2001)

1. Proyek penanaman modal bersifat nirlaba proyek penanaman modal bersifat nirlaba dilakukan oleh perusahaan dengan tujuan untuk memenuhi peraturan, atau perjanjian dengan pemerintah atau kewajiban kepada masyarakat yang umumnya berhubungan dengan pelestarian lingkungan hidup dan peningkatan kesejahteraan sosial masyarakat.
2. Proyek penanaman modal yang sulit diukur labanya proyek penanaman jenis ini sebenarnya bertujuan untuk menaikkan laba perusahaan dalam jangka panjang, namun pengaruh proyek ini terhadap laba tidak secara langsung dapat diukur atau sulit diukur. Kriteria yang digunakan untuk memutuskan proyek ini biasanya mendasarkan pada: (a) persentase dari laba, (b) persentase dari penjualan, (c) kegiatan yang dilaksanakan pesaing, (d) kemampuan keuangan perusahaan, (e) urgensi proyek ditinjau dari tujuan perusahaan.

3. Proyek ekspansi proyek ekspansi bertujuan untuk memperluas kapasitas produksi dan pemasaran produk. Laba yang akan diperoleh dari proyek ekspansi biasanya dapat diproyeksikan. Berbagai macam metode penilaian proyek yang didasarkan atas laba yang dapat digunakan untuk proyek ekspansi misalnya metode *internal rate of return*, *net present value*, *payback*, *return on investment*, dan sebagainya.
4. Proyek penggantian aktiva tetap kemajuan teknologi mendorong penemuan aktiva tetap model baru dengan kapasitas yang lebih besar atau biaya yang lebih hemat. Keadaan ini menimbulkan masalah bagi manajemen untuk memutuskan penggantian aktiva tetap. Jika kapasitas aktiva tetap yang diganti sama dengan aktiva tetap pengganti maka analisis penggantian ini didasarkan pada penghematan biaya dengan menggunakan aktiva tetap baru. Jika kapasitas aktiva yang diganti lebih kecil dibandingkan dengan aktiva pengganti maka analisis penggantian ini didasarkan atas kenaikan laba yang diperoleh. Metode penilaian proyek yang dapat digunakan untuk mengevaluasi proyek ini sama dengan metode penilaian untuk proyek ekspansi.

2.4. Proses Pengambilan Keputusan Penanaman Modal

Prosedur-prosedur dalam pengambilan keputusan penanaman modal (Mulyadi, 2001) :

1. Identifikasi proyek pada perusahaan yang mempunyai banyak divisi investasi, usulan penanaman modal disusun oleh divisi yang bersangkutan. Oleh karena itu, atasan harus memilih usulan investasi yang optimal namun tetap disesuaikan dengan tersedianya sumber dana yang dimiliki perusahaan serta tujuan perusahaan secara keseluruhan.
2. Estimasi biaya dan manfaat proyek suatu usulan proyek akan diterima jika memenuhi kriteria minimum yang telah ditentukan oleh perusahaan. Salah satu kriteria adalah estimasi biaya dan manfaat proyek yang bersangkutan. Estimasi biaya terdiri atas estimasi biaya yang ditanamkan awal dan biaya selama mengoperasikan suatu proyek. Manfaat proyek pembelian mesin baru dapat diukur dalam jumlah pendapatan yang akan diterima selama umur proyek, manfaat penggantian aktiva lama dengan aktiva baru yang mempunyai kapasitas yang sama, dapat diukur dalam bentuk penghematan biaya
3. Evaluasi proyek evaluasi dilakukan secara kualitatif maupun kuantitatif sesuai dengan kriteria evaluasi yang sudah ditentukan terlebih dahulu oleh perusahaan. Evaluasi kuantitatif dapat menggunakan beberapa metode evaluasi, seperti metode *internal rate of return*, *net present value*, *payback period*, *accounting rate of return* dan sebagainya. Sedangkan, evaluasi kualitatif misalnya

dinilai dari segi perubahan moral karyawan, dampak sosial, pelestarian lingkungan, kesejahteraan masyarakat dan sebagainya.

4. Penyusunan anggaran pengeluaran modal anggaran pengeluaran modal merupakan bagian dari anggaran induk suatu organisasi yang berisi semua usulan penanaman modal yang telah disahkan untuk periode atau tahun anggaran. Meliputi jumlah dana yang dibutuhkan dan kapan dana tersebut dibutuhkan, selain itu ditentukan pula asal sumber dana yang akan digunakan. Anggaran tersebut mungkin disusun secara sederhana dalam bentuk tabel proyek dan jumlah investasinya, atau mungkin disusun lebih lengkap dengan menyediakan data deskriptif mengenai proyek-proyek investasi tersebut.
5. Penilaian kembali terhadap proyek (*post audit*) Tahap ini dilakukan setelah usulan investasi yang dipilih perusahaan dijalankan atau direalisasi. Post audit dilakukan dengan membandingkan biaya dan manfaat yang sesungguhnya dengan prediksi atau estimasi yang sebelumnya ditentukan. Semua estimasi mengenai masa depan mengandung risiko, demikian pula prediksi atas penanaman modal. Risiko tersebut disebabkan karena jangka waktu proyek penanaman modal yang relatif panjang. Konsekuensinya, saat suatu proyek sudah diterima maka harus ada tinjauan secara periodik untuk melihat apakah penanaman modal tersebut mencapai harapan

semula atau belum. Dua manfaat penting dari penilaian proyek yang sedang berjalan, yaitu:

- a. Untuk mengetahui ketepatan estimasi masa lalu yang dapat digunakan untuk membuat estimasi baru atau estimasi yang lebih tepat terhadap usulan proyek selanjutnya. Dan apabila terjadi penyimpangan dapat diketahui dan dilakukan koreksi seawal mungkin.
- b. Sebagai pembandingan antara proyek yang sedang berjalan dengan alternatif penanaman modal lainnya. Dapat memberi umpan balik bagi manajer, dengan adanya post audit manajer akan bekerja sebaik-baiknya guna mencapai apa yang telah diprediksi sebelumnya.

2.5. Jenis Metode Penilaian Kelayakan Investasi

Terdapat beberapa metode kuantitatif yang dapat digunakan untuk mengevaluasi atau menilai kelayakan suatu usulan investasi (Hansen dan Mowen, 2009). Metode-metode tersebut dapat dikelompokkan dengan cara sebagai berikut:

- a. Berdasarkan diperhitungkan tidaknya nilai waktu uang
 1. Non discounting method merupakan metode penilaian kelayakan usulan investasi yang tidak mempertimbangkan nilai waktu uang. Metode yang termasuk dalam kelompok ini adalah *payback period* dan *accounting rate of return*.

2. *Discounting method* merupakan metode penilaian kelayakan usulan investasi yang mempertimbangkan nilai waktu uang. Metode yang termasuk dalam kelompok ini adalah NPV (*Net Present Value*) dan IRR (*Internal Rate of Return*).

b. Berdasarkan jenis informasi atau jenis laba yang digunakan

1. Metode yang menggunakan informasi laba akuntansi

Merupakan metode penilaian kelayakan usulan investasi yang dalam penilaiannya menggunakan data laba yang dihitung menurut kaidah-kaidah akuntansi. Dalam hal ini laba akuntansi adalah laba bersih operasi setelah pajak yang dihitung berdasarkan prinsip-prinsip akuntansi. Metode penilaian investasi yang termasuk dalam kelompok ini adalah *Accounting Rate of Return* (ARR).

2. . Metode yang menggunakan informasi laba tunai

Dalam metode ini, penilain kelayakan suatu usulan investasi didasarkan pada laba tunai yaitu laba yang dihitung berdasarkan konsep aliran kas (*cash flow*). Dalam konsep laba tunai, biaya yang dapat dikurangkan dari pendapatan hanya biaya yang disertai adanya pengeluaran kas ($\text{laba tunai} = \text{laba akuntansi} + \text{biaya non kas}$). Metode penilaian investasi yang termasuk dalam

kelompok ini adalah *payback period*, NPV (*Net Present Value*), dan IRR (*Internal Rate of Return*).

2.6. *Weighted Average Cost of Capital*

Weighted Average Cost of Capital (WACC) merupakan perhitungan *cost of capital* berdasarkan porsi *debt* (utang) dan *equity* (ekuitas) dari perusahaan. Metode ini umumnya digunakan untuk menguji kelayakan investasi ke perusahaan berdasarkan struktur modal yang bervariasi, biasanya melibatkan *debt* (utang) dan *equity* (ekuitas). Pada perusahaan yang hanya menggunakan pendanaan ekuitas, maka *cost of capital* setara *cost of equity*.

Terdapat beberapa metode perhitungan yang digunakan untuk menghitung WACC. Secara umum, rumus perhitungan WACC dijelaskan sebagai berikut: Rumus:

$$WACC = (E / D+E) K_e + (D / D+E) K_d (1-T)$$

D merupakan total *debt* (utang) perusahaan, sementara E merupakan total *equity* (ekuitas) dari pemegang saham. Sementara K_d adalah *cost of debt* dan K_e adalah *cost of equity*. Angka WACC akan menjadi patokan bagi investor untuk mengetahui batas minimum *return* yang mesti diperoleh jika menanamkan dana bagi perusahaan atau proyek tertentu. (accounting.binus.ac.id/mengkaji-kelayakan-bisnis-menggunakan-cost-of-capital, diakses pada tanggal 25 Februari 2019).

2.7. Tahapan dalam Menentukan *Discount Factor* (faktor diskon)

Dalam menentukan *discount factor* ada beberapa tahapan, yakni sebagai berikut: (<http://carahitungan.blogspot.com/2015/09/cara-menghitung-diskon.html>, diakses pada tanggal 25 Februari 2019).

1. Menentukan tingkat bunga periodik dalam bentuk desimal.
Ditentukan dengan cara membagi tingkat bunga tahunan dengan jumlah pembayaran yang dilakukan per tahun.
2. Mencari total pembayaran yang akan dibuat (dalam hal ini pembayaran yang dimaksud seperti pembayaran utang, beban, dan lain-lain).

2.8. Kelayakan Studi Bisnis

2.8.1. Pengertian Kelayakan Studi Bisnis

Menurut Suliyanto (2010) menyatakan studi kelayakan bisnis merupakan penelitian yang bertujuan untuk memutuskan apakah sebuah ide bisnis layak untuk dilaksanakan atau tidak. Sebuah ide bisnis dinyatakan layak untuk dilaksanakan jika ide tersebut dapat mendatangkan manfaat yang lebih besar bagi semua pihak (*stake holder*) dibandingkan dampak negatif yang ditimbulkan.

2.8.2. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis

Kasmir dan Jakfar (2012) menyatakan bahwa ada lima tujuan sebelum usaha atau bisnis dijalankan perlu dilakukan analisis kelayakan, yaitu :

1. Menghindari risiko kerugian Analisis kelayakan bisnis dilakukan untuk mengatasi risiko kerugian di masa yang akan datang. Kerugian yang terjadi disebabkan oleh kondisi ketidakpastian yang dapat terjadi di masa datang. Oleh karena itu, analisis kelayakan bisnis ini berfungsi untuk meminimalisir risiko kerugian yang tidak diinginkan.
2. Memudahkan perencanaan Kondisi ketidakpastian yang terjadi di masa datang dapat diramalkan ataupun memang terjadi sendirinya akan terjadi tanpa diramalkan. Ketika peramalan telah dilakukan maka dapat mempermudah dalam menyusun rencana untuk pembangunan atau pengembangan usaha tersebut. Perencanaan yang dilakukan meliputi jumlah dana yang diperlukan untuk membangun atau mengembangkan usaha, kapan usaha atau bisnis dijalankan, dimana usaha akan dibangun, siapa yang menjadi penanggungjawab dan pelaksana, bagaimana cara mengoperasikan usaha tersebut dan bagaimana dengan sistem pengawasan dan lain lain.
3. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan Tahap perencanaan yang telah dilakukan dapat mempermudah proses pelaksanaan bisnis tersebut. Perencanaan dibuat dapat menjadi pedoman yang harus dikerjakan oleh pemilik dan penyelenggara bisnis tersebut sehingga pengerjaan dapat dilakukan secara sistematis dan tepat sasaran serta sesuai dengan rencana yang telah dirumuskan.

4. Memudahkan pengawasan Pelaksanaan usaha atau bisnis dilakukan sesuai dengan rencana yang telah disusun dapat mempermudah perusahaan atau pemilik dalam melakukan pengawasan terhadap jalannya bisnis atau usaha. Pengawasan ini perlu dilakukan agar pelaksanaan bisnis tidak menyimpang dari rencana awal.
5. Memudahkan Pengendalian Pengawasan yang telah dilakukan dapat memudahkan pengendalian bisnis atau usaha tersebut sehingga apabila terjadi hal yang menyimpang akan mudah terdeteksi. Pengendalian bertujuan untuk mengembalikan pelaksanaan rencana yang tidak sesuai dengan rencana awal. Hasil penilaian dari analisis kelayakan bisnis dapat digunakan oleh berbagai pihak terutama untuk pihak yang berkepentingan terhadap usaha yang dijalankan. Pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap hasil dari analisis kelayakan bisnis yaitu pemilik usaha, kreditur, pemerintah, masyarakat luas, dan manajemen

2.8.3. Aspek Studi Kelayakan Bisnis

Aspek yang digunakan sebagai bahan evaluasi pada analisis kelayakan investasi, yaitu :

1. Aspek keuangan dalam aspek keuangan menggunakan metode penilaian kriteria investasi sebagai berikut :

a. Metode *Net Present Value* (NPV)

Menurut Hansen dan Mowen (2009) *Net Present Value* adalah selisih antara nilai awal investasi dengan arus kas masuk dan arus kas keluar. Nilai sekarang bersih (NPV) mengukur profitabilitas suatu investasi. Apabila suatu proyek adalah positif, maka proyek tersebut dapat meningkatkan kekayaan. Bagi perusahaan, ini berarti bahwa besarnya nilai positif NPV mengukur seberapa besar peningkatan nilai perusahaan yang dihasilkan dari suatu investasi. Dalam menggunakan metode NPV, tingkat pengembalian yang diperlukan harus ditentukan. tingkat pengembalian yang diperlukan (*required rate of return*) adalah tingkat pengembalian minimum yang dapat diterima. Hal ini dapat juga disebut sebagai tingkat diskonto, *hurdle rate*, dan biaya modal. Apabila NPV positif, itu menandakan bahwa investasi awal telah tertutupi, tingkat pengembalian telah dipenuhi, dan pengembalian yang melebihi investasi awal yang tertutupi serta tingkat pengembalian yang terpenuhi. Jadi, jika NPV lebih besar dari nol, maka investasi adalah menguntungkan dan karena itu dapat diterima. Jika NPV sama dengan nol, maka pengambil keputusan dapat menerima. Jika NPV kurang dari nol maka, investasi sebaiknya di tolak karena investasi awal biaya lebih besar dari pada selisih antara kas masuk dan kas keluar yang

di *present value* kan. Perhitungan NPV memerlukan dua kegiatan penting, yaitu : (1) menaksir arus kas, dan (2) menentukan tingkat bunga yang dipandang relevan. NPV dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{NPV} = \text{PV Cash inflow} - \text{PV Cash Outflow}$$

Beberapa kemungkinan *cash outflow* / aliran kas keluar suatu investasi dapat berasal dari:

- Investasi mula-mula
- Modal kerja yang dibutuhkan
- Biaya reparasi dan pemeliharaan
- Tambahan investasi ditengah umur proyek
- Biaya operasi/tambahan biaya operasi

Sedangkan *cash inflow* / aliran kas masuk suatu investasi dapat berasal dari:

- Penghasilan/tambahan penghasilan
- Pengurangan atau penghematan biaya
- Nilai residu di akhir umur ekonomis investasi
- Pengurangan modal kerja

Dalam metode NPV, apabila digunakan untuk membandingkan 2 alternatif. Analisa investasi dengan metode ini dapat dilakukan dengan 2 pendekatan yaitu *Total Approach* atau *Incremental Approach* (Hansen dan Mowen 2009):

- a) *Total Approach* = membandingkan nilai tunai atau *present value* semua aliran kas (baik aliran kas masuk dan atau aliran kas keluar) antara alternatif yang ada.
- b) *Incremental approach* = hanya membandingkan *present value* (aliran kas masuk dan atau aliran kas keluar) yang berbeda antara alternatif yang ada. Dalam metode NPV.

Kelemahan metode *Net Present Value* (NPV)

- Perhitungannya relatif lebih sulit
- Perlunya penentuan tingkat diskonto atau *discount factor* yang tepat
- Sulit digunakan untuk membandingkan usulan penanaman modal yang nilai investasinya berbeda
- Sulit digunakan untuk membandingkan usulan investasi yang mempunyai umur ekonomis berbeda

Keunggulan metode *Net Present Value* (NPV):

- Memperhatikan nilai waktu uang
- Memperhatikan profitabilitas selama umur ekonomis suatu investasi.

b. Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

Menurut Hansen dan Mowen (2009) IRR adalah suku bunga yang mengatur nilai sekarang dari arus kas masuk sama dengan nilai sekarang dari biaya proyek tersebut. Nilai IRR dapat dicari dengan cara coba-coba (*trial and error*). Setelah IRR suatu proyek dihitung, IRR tersebut dibandingkan dengan tingkat pengembalian yang diperlukan perusahaan. Apabila IRR lebih besar dari pada tingkat pengembalian yang diperlukan, maka proyek tersebut dapat diterima. Apabila IRR sama dengan tingkat pengembalian yang diperlukan, maka proyek tersebut dapat diterima. Apabila IRR lebih kecil dari tingkat pengembalian yang diperlukan, maka proyek tersebut dapat ditolak. Rumus yang

$$\text{dipakai yaitu : } IRR = I_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (I_1 - I_2)$$

Keterangan :

i_1 = Tingkat bunga terendah yang memberikan nilai NPV positif

i_2 = Tingkat bunga terendah yang memberikan nilai NPV negatif

NPV1 = Nilai pada tingkat bunga terendah dengan NPV positif

NPV2 = Nilai pada tingkat bunga terendah dengan NPV negatif

Kelebihan IRR

- Mengukur dengan akurat tingkat pengembalian dana yang tetap diinvestasikan secara internal.
- Menghitung waktu uang.

Kelemahan

- Susah di pahami dan di hitung

c. Metode *payback period*

Menurut Hansen dan Mowen (2009) *payback period* merupakan waktu yang dibutuhkan oleh suatu perusahaan untuk memperoleh kembali investasi awalnya. Selanjutnya nilai rasio ini dibandingkan dengan *maximum payback period* yang dapat diterima. Jika “*payback period*” lebih pendek waktunya dari “*maximum payback period*”-nya maka usulan investasi dapat diterima. Metode ini cukup sederhana sehingga mempunyai beberapa kelemahan antara lain tidak memperhatikan konsep nilai waktu dari uang, di samping juga tidak memperhatikan aliran kas masuk setelah *payback*. Untuk mengatasi kelemahan karena mengabaikan nilai waktu uang, metode perhitungan *payback period* dicoba diperbaiki dengan mempresentasikan arus kas, dan dihitung periode *payback*-nya. Cara ini disebut sebagai *discounted payback period* (Sutojo, 2009).

$$\text{Rumus: Periode pengembalian} = \frac{\text{Investasi semula}}{\text{Arus kas tahunan}}$$

Menurut Hansen dan Mowen (2000) ada beberapa keunggulan dan kelemahan *Payback Period*:

Keunggulan *Payback Period*

- a. Perhitungannya mudah dimengerti dan sederhana.
- b. Mempertimbangkan arus kas dan bukan laba menurut akuntansi.
- c. Sebagai alat pertimbangan risiko karena makin pendek *payback* makin rendah risiko kerugian.

Kelemahan *Payback Period*

- a. Tidak memperhatikan nilai waktu uang.
 - b. Mengabaikan arus kas masuk yang diperoleh sesudah *payback period* suatu rencana investasi tercapai.
 - c. Mengabaikan nilai sisa (*salvage value*) investasi.
- d. Metode *Profitability Index* (PI)

Metode ini digunakan dengan menghitung perbandingan antara nilai sekarang (dari penerimaan kas bersih di masa yang akan datang) dengan nilai sekarang dari investasi. Kriteria ini erat hubungannya dengan kriteria NPV, jika NPV suatu proyek dikatakan layak ($NPV > 0$), maka menurut kriteria PI juga layak ($PI > 1$) karena keduanya variabel yang sama. Kelemahan metode ini adalah metode ini akan selalu memberikan keputusan yang sama dengan NPV kalau dipergunakan untuk menilai usulan investasi yang sama. Tetapi kalau dipergunakan untuk memilih proyek yang *mutually exclusive*, metode PI kontradiktif dengan NPV (Sutojo, 2002).

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa pembukaan cabang rumah makan Bu Menuk layak untuk dilaksanakan. Kesimpulan ini didasarkan pada hasil perhitungan *Net Present Value* (NPV) investasi yang bernilai positif yaitu sebesar Rp 20.146.030. NPV (positif) menandakan bahwa:

1. Investasi awal telah tertutupi.
2. Tingkat pengembalian yang di perlukan sudah terpenuhi.
3. Terdapat kelebihan hasil investasi diatas biaya modal yang dibutuhkan.

5.2. Saran

Hasil analisis yang dilakukan dengan metode NPV menunjukkan bahwa proyek pembukaan cabang rumah makan Bu Menuk mampu meningkatkan kekayaan perusahaan. Dalam perhitungan tersebut telah memperhitungkan nilai waktu uang dan tingkat inflasi yang terjadi. Dengan demikian, maka proyek tersebut dapat dilaksanakan dengan baik sehingga benar- benar mampu meningkatkan kekayaan bagi perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

Dr. Kasmir, S.E., M.M, & Jakfar, S.E., M.M. (2012). *Studi Kelayakan Bisni Edisi Revisi*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Hansen, D., & Mowen, M. (2009). *Manajerial Accounting*. Terjemahan oleh Deny Arnos Kwary. Jakarta: Salemba Empat.

Kuswadi. (2007). *Analisis Keekonomian Proyek*. Yogyakarta: PT. Andi

Mulyadi. (2001), *Akuntansi Manajemen: Konsep Manfaat Dan Rekayasa*. Jakarta: Salemba Empat.

Suliyanto. 2010. *Studi Kelayakan Bisnis Pendekatan Praktis*. Andi Offset. Yogyakarta.

Tandelilin, Eduardus. (2010), *Portofolio dan Investasi: Teori dan Aplikasi, Edisi Pertama*. Kanisius, Yogyakarta.

(accounting.binus.ac.id/mengkaji-kelayakan-bisnis-menggunakan-cost-of-capital, diakses pada tanggal 25 Februari 2019)

(<http://carahitungan.blogspot.com/2015/09/cara-menghitung-diskon.html>, diakses pada tanggal 25 Februari 2019)

(http://bappeda.jogjapro.go.id/dataku/data_dasar/cetak/218-restoran-dan-rumah-makan.)

(<http://carahitungan.blogspot.com/2015/09/cara-menghitung-diskon.html>, diakses pada tanggal 25 Februari 2019).

([https://www.bi.go.id/id/publikasi/kebijakan-](https://www.bi.go.id/id/publikasi/kebijakan-moneter/tinjauan/Pages/Tinjauan-Kebijakan-Moneter-Juni-2020.aspx)

[moneter/tinjauan/Pages/Tinjauan-Kebijakan-Moneter-Juni-2020.aspx](https://www.bi.go.id/id/publikasi/kebijakan-moneter/tinjauan/Pages/Tinjauan-Kebijakan-Moneter-Juni-2020.aspx),

diakses pada 29 juli 2020).

([https://www.bappenas.go.id/files/2715/8529/3891/Laporan_Perkembangan](https://www.bappenas.go.id/files/2715/8529/3891/Laporan_Perkembangan_Ekonomi_Indonesia_dan_Dunia_Triwulan_IV_2019.pdf)

[_Ekonomi_Indonesia_dan_Dunia_Triwulan_IV_2019.pdf](https://www.bappenas.go.id/files/2715/8529/3891/Laporan_Perkembangan_Ekonomi_Indonesia_dan_Dunia_Triwulan_IV_2019.pdf), diakses pada

5 mei 2020)



LAMPIRAN



Gambar 5.1
Ruko